

El Cadastre, història i actualitat



Àlex Serrahima

Advocat i membre de la Junta de Govern del CFC

Prèvia: Per motius d'espai, s'ha optat per fer en tres parts l'article que tracta aquesta institució tan important i que ens afecta directament a la butxaca, com és el Cadastre.

En aquesta edició es pretén assentar quatre conceptes bàsics del Cadastre, així com posar-nos al dia sobre els seus orígens i el seu estat actual. En les properes edicions, es tractaran els recents augments

dels valors cadastrals de les nostres finques i les seves conseqüències, i es donaran a conèixer diverses formes per a corregir els errors que puguin contenir.

El Cadastre

L'actual Cadastre Immobiliari és un registre administratiu, que depèn del Ministeri d'Hisenda, on s'hi descriuen les finques rústiques, urbanes, així com els immobles de característiques especials (article 1 del Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, del Cadastre).

La seva finalitat és exclusivament fiscal i tributària (per entendre'ns, recaptatòria), tot i que cada vegada va agafant altres funcions diverses. Les seves inscripcions es presumeixen certes, però és important destacar que les dades que hi apareixen no constitueixen drets de propietat (article 3) a diferència del que es pensa, o a algú li pot interessar.

Per exemple, que un camí aparegui públic en el Cadastre, no significa que realment ho sigui; o quan la partió cadastral agafa un tros de finca del veí, això no vol dir que aquella peça sigui nostra. És senzillament que el Cadastre està malament.

Aquest element és important aclarir-lo ja que nombrosos propietaris creuen amb errònia certesa que el Cadastre preval sobre el Registre de la Propietat, i fins i tot, que si el que indica el Cadastre els va a favor, val més no dir res. I pensar això és un error, ja que són dues institucions diferents. La primera serveix per a pagar impostos i la segona és qui ens garanteix i identifica com a propietaris d'una o varies finques. El Cadastre (i també el Registre) està subjecte a la realitat, és a dir, als termes i fites que atermen una finca i als títols de propietat que tenim guardats. Aquesta premissa és bàsica.

Història

Els seus orígens moderns es remunten al segle XVIII, una vegada acabada la guerra de Successió i arran de la supressió de les hisendes pròpies dels diversos territoris que formaven la Corona d'Aragó (Catalunya, València, Mallorca i Aragó). D'inspiració francesa, el Cadastre fou imposat primerament en el Principat de Catalunya l'any 1715 per José Patiño Rosales, Secretari d'Estat del nou Rei Felip V. Posteriorment fou implantat, amb algunes diferències, en els demés territoris del nou Estat espanyol, a començar per València, Mallorca i Aragó.

<p>HUSQVARNA 545RX 45 C.C.</p>  <p>OFERTA TOT L'ANY 799 €</p>	 <p>AGRICOLATORDERA camp · bosc · jardí maquinària agrícola, forestal i de jardineria</p> <p>Camí Raç, 127-129 - Tel. 93 764 15 59 - Fax 93 765 02 82 - 08490.TORDERA www.agricolatordera.com</p>	<p>HUSQVARNA 555FRM 53 C.C.</p>  <p>OFERTA TOT L'ANY 1.099 €</p>
--	---	---



Fotografia 1. Terme que senyala el límit d'una finca

Des del principi, el cadastre tingué la finalitat d'identificar tant les finques rústiques i urbanes, així com les rentes personals dels ciutadans. Tanmateix, degut a la lentitud a l'hora de crear un cens de riquesa patrimonial i personal es va optar perquè la figura del Cadastre fos més aviat un impost en escruix, a través dels denominats "cupos". Tinguem en compte que en aquella època no existien els mitjans cartogràfics i censals d'avui en dia, a l'hora que Catalunya sortia d'una devastadora postguerra de Successió (i havia de pagar les despeses de la guerra). Aquests "cupos" eren quanties fixes les quals es recaptaven en els diversos territoris, segons uns càlculs estadístics previs que feia l'Estat.

Aquest Cadastre va anar aplicant-se fins la Llei de Reforma Tributària de 23 de maig de 1845. Impulsada per Alejandro Mòn i Ramon de Santillán va significar un pas endavant en la identificació de finques, rentes i titulars amb la creació dels "amillaments". Mitjançant disposició de 7 de maig de 1850, els amillaments recollien, de forma enumerada i per ordre alfabètic, tots els propietaris d'un municipi, juntament amb els seus béns i rentes.

Tanmateix, com que aquest sistema partia de la declaració jurada dels propis propietaris, el frau fou una constant fins el punt que el grau d'ocultació que realitzaren els Ajuntaments a l'hora de comunicar-ho a

la Hisenda Provincial es calculà en el 50%. És a dir, tant es declaraven menys terres o immobles, com simplement no es declaraven ni els mateixos propietaris. Aquest sistema, poc fidedigne a la realitat, perdurà al llarg del s. XIX.

A finals del s. XIX, entre els anys 1893 i 1895 es va començar a abordar aquesta problemàtica. Tant és així que es va crear el Registre Fiscal de Propietat Urbana el 1893 i un nou impost sobre els immobles urbans, el 24 de gener de 1894. Així mateix, amb les Lleis de 17 de juliol de 1895 i de 24 d'agost de 1896 es va implantar el Cadastre per Masses i Cultius, i es van revisar els amillaments (concretament, les *cartilles avaluadores*) de les finques rústiques.

A diferència dels anys precedents i a partir d'aquestes reformes ja no foren els Ajuntaments els encarregats de rectificar els amillaments, sinó que foren els enginyers i pèrits agrònoms els responsables d'aplicar criteris tècnics sobre els béns immobles. Aquesta professionalització s'incrementà quan es van coordinar amb l'Institut Geogràfic Nacional, creat el 1870, el qual depenia del Ministeri de Foment. L'aportació que feu l'Institut Cartogràfic fou de gran utilitat per al Cadastre, sobretot a nivell cartogràfic i descriptiu de les finques.

La Llei del Cadastre Parcel·lari de 23 de març de 1906, coneguda com la Llei Maura, va significar un avenç a l'hora de resoldre la manca d'equitat en la contribució que prestaven les diverses províncies de l'Estat. Alhora, va suposar la introducció de planells topogràfics municipals i una descripció dels seus cultius més importants.

Tanmateix, arran dels dràstics canvis polítics a l'Estat Espanyol, aquesta Llei de 1906 fou derogada per Miguel Primo de Rivera i Orbaneja, mitjançant la Llei de 3 d'abril de 1925. Amb aquesta nova reforma es pretengué canviar el plantejament que s'havia portat fins la data, i va introduir novetats com aixecar "actas de deslinde" entre propietaris mitjançant les Juntas Pericials, i el concepte "parcel·les cadastrals".

Ja amb la República Espanyola (1931-1939) s'aprovà la Llei de 6 d'agost de 1932, la qual va introduir una nova i important novetat en la identificació gràfica de les finques: la fotografia aèria.

Una vegada finalitzada la Guerra Civil Espanyola es va aprovar la Llei de 26 de setembre de 1941, la qual va aprofitar tot allò positiu de les normes anteriors i va

suposar un verdader impuls en la formació del Cadastre de Rústica de l'Estat Espanyol entre els anys 1944 i 1959. Alhora, amb la modernització del sistema tributari i l'aprovació de diverses normes entre els anys 1964 (amb la reforma del ministre Mariano Navarro Rubio) i 1968, va significar una racionalització de la nombrosa normativa cadastral i va disciplinar tant els impostos de Contribució Rústica com d'Urbana.

Amb l'entrada de la Democràcia van tenir lloc diversos canvis en la forma de regular i aplicar els impostos, degut també als nombrosos canvis fiscals que es van introduir. No obstant, la progressiva millora i modernització del Cadastre (sobretot també per l'augment demogràfic i la necessitat d'identificar bé els immobles als efectes de tributar) va significar un augment dels valors cadastrals dels immobles especialment urbans. L'any 1991 ja es parlava de "Catastrazo".

El Cadastre actual i les novetats legislatives més recents

Fins a finals dels anys 90', el Cadastre a Espanya encara tenia certes deficiències, les quals es van solucionar invertint-hi fortament en actualitzar-lo, i modernitzant-lo amb les noves tecnologies. Hàbilment i encertada pels seus interessos, l'Estat va afavorir que el Cadastre evolucionés a ser una eina de consulta i ús per a tots els ciutadans i administracions (a banda de recaptatòria). El seu accés gratuït a través d'Internet, amb la "Sede Electrónica" ho ha afavorit certament. Tot això va ser possible gràcies a l'entrada en vigor del Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, del Cadastre Immobiliari, actualment vigent.

En aquest sentit, amb les actualitzacions realitzades al llarg d'aquests anys, l'actual base de dades Cadastres (sobretot amb els plànols) expressa amb major o menor encert la realitat física dels immobles. Per això, darrerament l'Estat Espanyol ha fet un pas endavant, tot establint una coordinació entre el Cadastre i el Registre de la Propietat amb la promulgació de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de Reforma de la Llei Hipotecària i la Llei del Cadastre.

Tal i com diu el mateix Preàmbul, "el Registre de la Propietat i el Cadastre Immobiliari són institucions de naturalesa i competències diferents que, tot i això, recauen sobre un mateix àmbit: la realitat immobiliària". Per això afirma que "des del punt de vista econòmic i de la seguretat jurídica és essencial per al Registre determinar amb la major exactitud possible la porció de terreny sobre la qual projecta els seus efectes".

Això significa que cada vegada més tindrem necessitat de tenir bé el Cadastre, especialment pel què fa les partions, perquè aquesta serà la base cartogràfica del Registre de la Propietat. Cosa que llavors sí ens afectaran els errors que hi puguin haver. El sistema cadastral i registral acabaran coordinats tard o d'hora, i per tant, va bé saber-ho per evitar sorpreses.

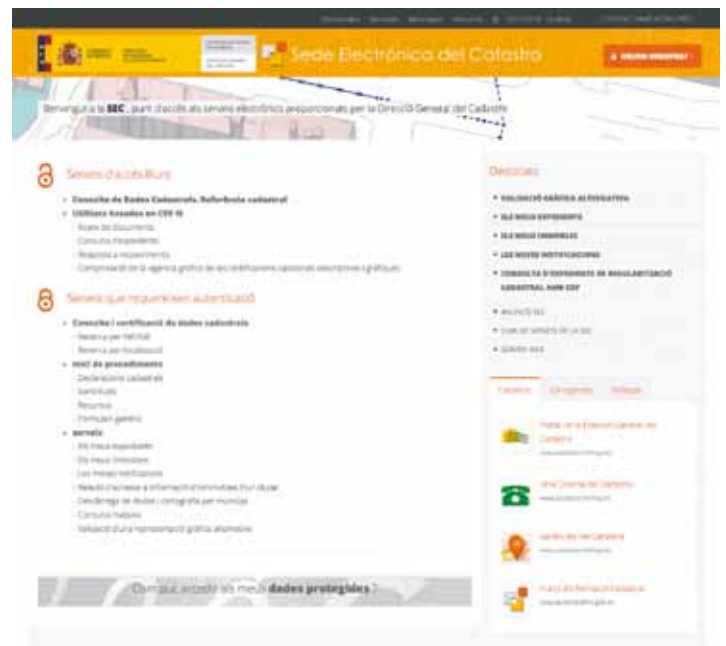


Figura 1. Imatge de la Seu electrònica del Cadastre

En conclusió, hàbilment el Cadastre s'està fent imprescindible. Ens està encaminant a tenir-ho tot de manera fidedigne. Però també sabem que la finalitat de fons és la de recaptar impostos. D'aquí que ara ens hagin afiorat magatzems, coberts, actualitzat m² de les masies, etc, tal i com parlarem en el proper número de la revista. Tanmateix, no tot és un desastre, ja que fins a cert punt ja ens interessa tenir-ho tot arreglat.

Per això, als propietaris se'ns obre una altra via que des del Consorci es porta anys treballant: la fiscalitat forestal. És a dir, aquella dirigida a pressionar al Govern, a la Generalitat i als Ajuntaments perquè ens aprovin bonificacions, reduccions i si pot ser exempcions, que rebaixin la pressió fiscal a les nostres finques. Certament, aquest és el camí. ●

D'aquí que demano que anem a VOTAR al CONSORCI FORESTAL el proper 17 de desembre!!!